

京都市のマンション政策 -おせっかい型支援について-

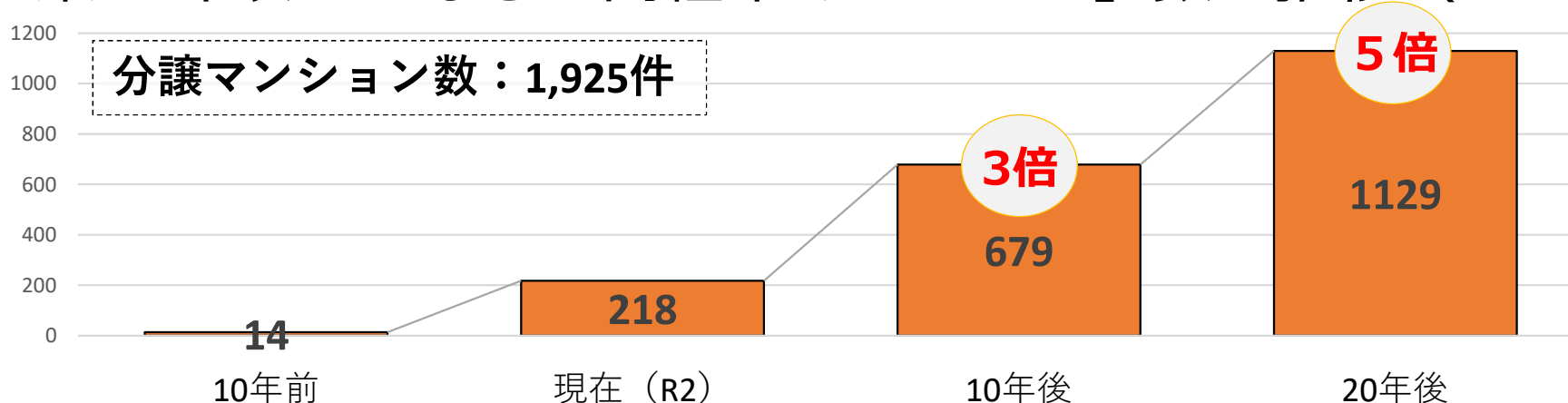


京都市
CITY OF KYOTO

京都市都市計画局住宅室住宅政策課

京都市の分譲マンションの推移

■ 築40年以上となる「高経年マンション」数の推移（R2時点）



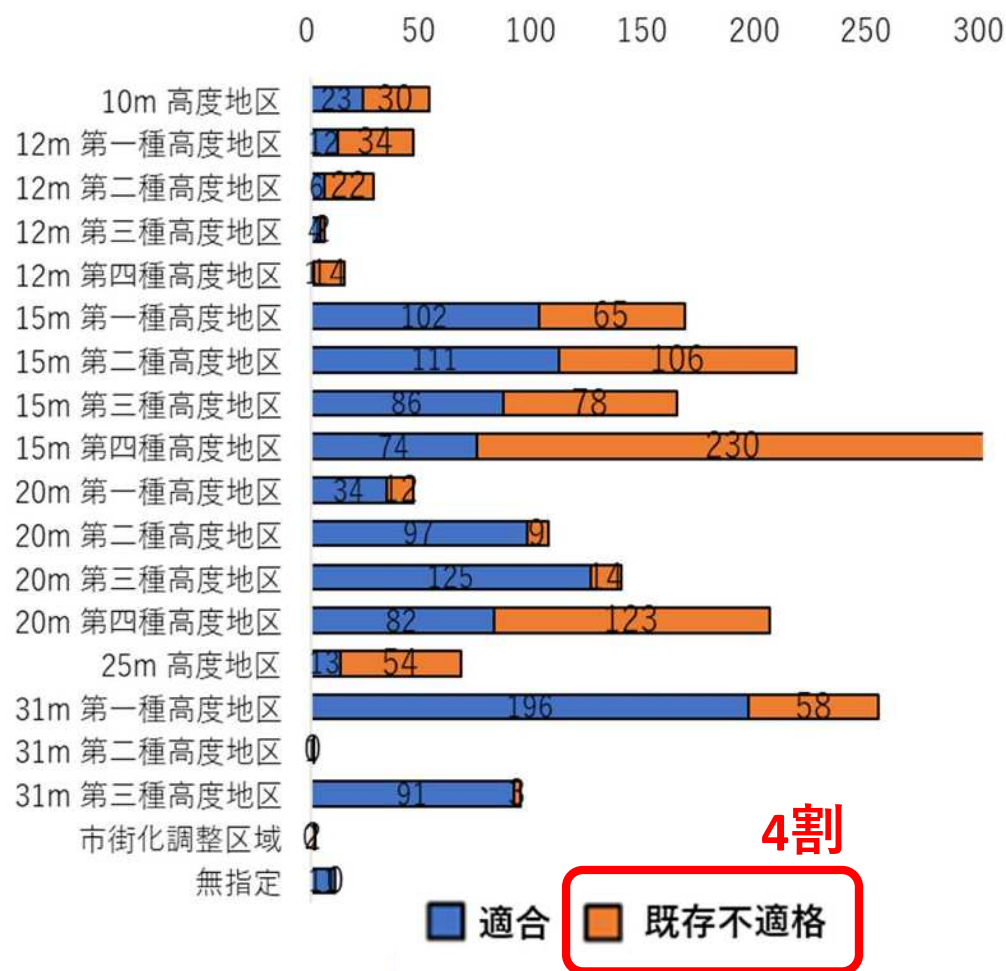
■ 年別の分譲マンション数の推移（横軸：築年数）



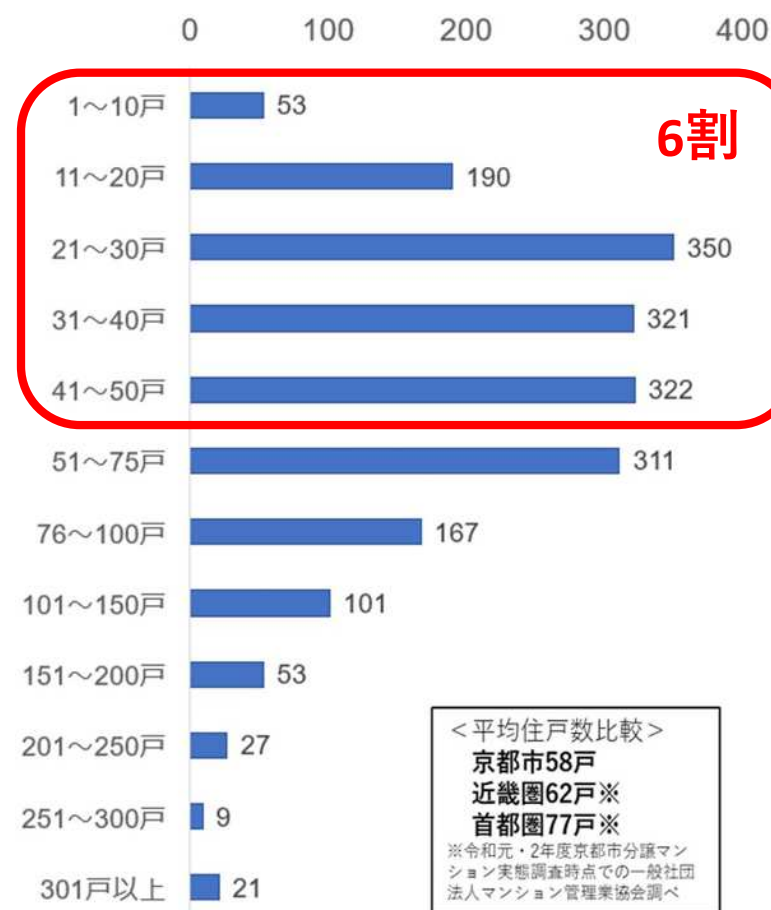
京都市の分譲マンションの特徴



■ 高度地区別 適合・既存不適格マンション数



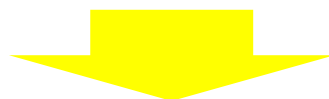
■ 住戸別マンション数



京都市の分譲マンション管理支援



- 目的：分譲マンションを
できるだけ長く、安心安全に使い続けていただくこと



- 柱1：管理計画認定制度の普及促進を中心とした
市内分譲マンションの管理水準の向上
- 柱2：「おせっかい型支援」による
管理不全マンションの未然防止・早期解消

管理計画認定制度の普及促進



マンション管理を客観的に評価する仕組み（物差し）である
（令和7年10月29日時点における京都市内の本認定102件）

管理計画認定の普及促進を通じて・・・

- 認定基準に照らして管理状態を確認し現状をまず知る！
→ **区分所有者が管理運営を意識するきっかけに**
- できるだけ早くから良好な管理状態を維持する！
→ **今の状態 < 将来の状態を評価する制度**
- 高経年マンションの市場評価を変えていく！
→ **認定取得による管理状況の見える化**
- 金融機関の評価を変える！（管理を評価する住宅ローン）
→ **短期的なメリット < 中長期的なメリット**
- 次世代（若者・子育て世代など）が安心して選択できる
管理の良いマンションの市場流通の増加へ！
→ **管理組合の担い手確保**

京都市
CITY OF KYOTO

- ## ■ダブルクレジットチラシ



京都100年マンション支援会議



■ 京都マンション管理評価機構

- 2024年度住宅ストック維持向上促進事業（地域特性を踏まえた住まいづくりのための住宅金融モデル事業（国土交通省））に採択
- 築年数ではなく、管理が良いマンションが適正に評価される仕組みづくりのため、不動産流通業界団体、金融機関、京都市等が連携して議論を行う「京都100年マンション支援会議」を設置
- ホームページ「京都マンションデータバンク」を大幅に更新し、新たに京都市内の142件（令和7年2月時点）の分譲マンションの管理基礎情報を公開
- 管理評価に基づく担保評価を可能とする融資商品の開発を目指し、管理計画認定マンションを足がかりとした議論を展開



京都市
CITY OF KYOTO

【令和5年11月～】

～京都に住むなら“ちょいふるマンション”

【令和5年11月～】

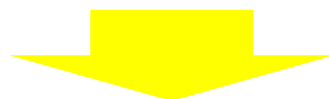
【令和6年8月～】



京都市の分譲マンション管理支援



- 目的：分譲マンションを
できるだけ長く、安全安心に使い続けていただくこと



- 柱1：管理計画認定制度の普及促進を中心とした
市内分譲マンションの管理水準の向上
- 柱2：「おせっかい型支援」による
管理不全マンションの未然防止・早期解消

「おせっかい型支援」の概要 (高経年マンション専門家派遣事業)



- (1)事業対象 「要支援マンション」及び「要支援予備マンション」
- (2)実施形態 **NPO法人マンションサポートネット（MSN）への業務委託**
※マンション管理士、建築士、弁護士等が所属

(3)委託概要

ア) 専門家派遣

- ・管理組合の要請如何に関わらず、「要支援マンション」にMSNを派遣し、管理適正化に向けた支援を実施。
- ・派遣先は、市とMSNが協議して決定（概ね10マンション／年）

イ) 外部役員派遣

- ・「要支援マンション」のうち理事会運営に支援が必要と認められるマンションに、MSNの専門家を外部役員として派遣。
- ・派遣は原則2箇年以内とし、管理組合の主体的な運営を目指す。

ウ) 現状把握（ヒアリング及び外観調査）

- ・契約年度ごとに「要支援マンション」及び「要支援予備マンション」の全数を対象に、MSNの専門家が現状確認を行い、必要に応じて、「要支援マンション」等の再指定（グループの再分類）を実施。

京都市のマンション管理支援のあゆみ



- 昭和56年度** **京滋マンション管理対策協議会(管対協)が発足**
→京都府・滋賀県のマンション管理組合が集まり発足。
会員マンションの実態調査のほか、建築士の派遣や弁護士の
無料相談などを行う「管対協コンサルタント」制度を創設。
- 平成3年度** **すまいよろず相談**
→京都市が管対協と連携し、相談・情報提供を開始。
- 平成12年度** **マンション管理適正化法公布**
分譲マンション実態調査（全数）
- 平成13年度** **前々・京都市住宅マスタープラン 策定**
→「分譲マンションの適切な維持管理」を明記。
- 平成15年度** **すまいスクール特別編高経年マンション管理講座**
- 平成17・18年度** **高経年マンション実態調査**
→アンケート結果から「要支援マンション」を指定。
高経年マンションフォーラム（～平成21年度）
→「要支援マンション」の管理組合を対象に、組合運営や
規約作成といった個別課題 に応じた講演と意見交換を実施。

京都市のマンション管理支援のあゆみ



平成19年度	新景観政策施行（高度地区規制の強化等） 分譲マンション実態調査（全数）
平成20・21年度	京都市住宅審議会 →「 <u>要支援マンション</u> 」に対するより踏み込んだサポートの仕組みを検討する方向性を答申。
平成22年度	前・京都市住宅マスタープラン 策定 →「 <u>予防的な観点を重視した分譲マンションの適切な維持管理の推進</u> 」を明記。
平成22年度	<u>おせっかい型支援（高経年マンション専門家派遣事業）開始</u>
平成23年度	高経年マンション実態調査 → アンケート調査に追加した <u>外観目視調査の結果を重視して「要支援マンション」を指定する仕組みに変更。</u>
令和元・2年度	分譲マンション実態調査（全数）
令和4年度	京都市分譲マンション管理適正化推進計画 策定 管理計画認定制度 開始

要支援マンションの定義 (高経年マンション専門家派遣事業) 京都市 CITY OF KYOTO

(表1) 「要支援マンション」等の判断基準

【外観調査】 建物の維持管理に関する7項目	【書面調査】 住宅マスタープランで定義した4項目	【書面調査】 管理運営に関する10項目
①危険を感じる手すりがある ②鉄部の発錆が著しい ③集合ポストが壊れている ④外壁に露筋がある ⑤外壁塗装が著しく剥がれている ⑥バルコニー裏に露筋が見られる ⑦バルコニー裏に漏水が著しく見られる	①管理規約がない ②総会又は理事会が開かれていない ③管理費又は計画修繕のための積立金を徴収していない ④大規模修繕工事を実施していない	①管理規約の改定を実施していない ②理事・監事の重任がある ③理事会の開催頻度が年3回以下である ④定期総会を開催していない ⑤総会議案書を事前配布していない ⑥総会議事録を配布していない ⑦区分経理がされていない ⑧組合員名簿がない ⑨管理委託契約が自動更新又は契約書がない ⑩長期修繕計画書がない

(表2) 「要支援マンション」等の定義

グループ	基準
第4グループ (要支援)	・ 建物の維持管理に関する7項目 (該当4～)
第3グループ (要支援)	・ 建物の維持管理に関する7項目 (該当2～3) 又は ・ 住宅マスタープランで定義した4項目 (該当1～)
第2グループ (要支援予備)	・ 管理運営に関する10項目 (該当4～)
第2グループ (上記以外)	・ 建物の維持管理に関する7項目 (該当1) 又は ・ 管理運営に関する10項目 (該当1～3)
第1グループ	※全ての項目に非該当

おせっかい型支援の事例①



◀京都グランドハイツ

築年：S46（築54年）
構造：RC造
階数：7階
戸数：93戸（うち店舗2戸）
支援：H25～H29

<支援経緯>

- 自主管理（S51～）→大規模修繕工事未実施→建物の老朽化
- 本市の「要支援マンション（第3グループ）」に分類（H23）
→専門家派遣（H25・27）→外部役員派遣（H28・29）
- 建物観察会と意見交換会の実施（H25）
- 修繕委員会発足→修繕計画の作成（H26）
- 管理費と修繕積立金の区分経理を導入（H27）
- 管理規約改正委員会発足→管理規約の作成（H28）
- 管理業務委託検討委員会発足（H28）
→マンションサポートネットへ外部理事委託（H30～）
- 大規模修繕工事の実施（H30）
- 「要支援マンション」の脱却（H30～）→適正な管理運営を実施
- 管理計画認定の取得（R6.11）

 様々な職種の専門家がチームとして支援

おせっかい型支援の事例②



築年：S47（築53年）
構造：S造
階数：4階
戸数：7戸
支援：R3～

＜支援経緯＞

- NPO法人集合住宅改善センターが管理組合設立を任意で支援（H22）
- 本市の「要支援マンション（第4グループ）」に分類（H23）
- 外部役員派遣で、管理組合運営、管理規約改正、修繕工事実施を支援（H26・27）
- 一度は「要支援マンション」を脱却したものの、中心的な役員が亡くなり管理運営に支障（R2）→専門家派遣（R3）→外部役員派遣（R4～）
- 修繕積立金が枯渇→長寿命化が困難
- 除却を進めようとするが、区分所有者の売り抜けで合意形成が進まない→建物・敷地一括売却推進決議（R5.12）
- ワンオーナー化（全戸購入）の実現→区分所有関係の解消（R7.1）

 **支援を行ったが、合意形成が困難なため、区分所有関係を解消**

おせっかい型支援の事例③



築年：S49（築50年）
構造：S造
階数：3階
戸数：12戸
支援：R1～

＜支援経緯＞

- 本市の「要支援マンション（第3グループ）」に分類（H23）
- マンションサポートネットが独自に管理組合立ち上げを支援（H25）
→役員のお老死等で管理運営が停滞→著しい老朽化で周辺にも悪影響
- 専門家派遣（R1）→外部役員派遣（R2～）
- 長期修繕計画は未策定、修繕積立金もほとんどなし
- 住戸の大半が非居住化（収益物件化）しており、区分所有者は総じて維持管理に無関心で、新たな投資には否定的
→建替えや長寿命化はもちろん、小修繕や除却も困難な状況
- 区分所有関係の解消を誘導→建物・敷地一括売却推進決議（R5.12）
- 現在、営利目的の区分所有者との交渉が難航

 **非居住化が進行、修繕積立金がない、売り抜けする区分所有者**

要支援マンション数の推移

(高経年マンション専門家派遣事業)



実施年度	平成23年度	令和2年度末	令和6年度末
第4グループ (要支援)	13	5	15
第3グループ (要支援)	34 計47	19 計24	31 計46
第2グループ予備 (要支援予備)	17	11	1
第2グループ (予備を除く)	—	29	56
第1グループ	—	9	15
上記を除く住宅マスタープランにおける 要支援マンション	6	—	—
支援拒否	—	3	—
合計	70	76	118